



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Lunteren, De Haverkamp'

september 2015

1.1 Zienswijzentermijn

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Lunteren, De Haverkamp' heeft van 2 juli tot en met 12 augustus 2015 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn vier schriftelijke reactie ontvangen:

1.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen.

Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening als de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De ingediende zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk.

2.1 Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant 1 begrijpt niet hoe de gemeente medewerking kan verlenen aan de wijziging van de agrarische bestemming, mede gelet op het agrarische bedrijf aan de overzijde van de Westzoom.
2. Reclamant 1 vraagt of de afstanden tussen de bebouwing en het agrarisch bedrijf voldoende zijn.
3. Reclamant 1 vraagt of voor de woningbouw zoveel bouwrechten zijn verkregen dat 70 woningen en 20 appartementen gebouwd kunnen worden.
4. Reclamant 1 wil weten of voor deze bestemmingsplanwijziging de juiste procedure is gevolgd.

Reactie Gemeente

1. Het is een gemeente toegestaan om een bestemming te wijzigen. In het geval van Haverkamp is de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen al geruime tijd voorzien en vindt zijn grondslag in onder meer de 'Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, Provincie Gelderland 2006', het 'Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies' en de 'Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren' (2011). De ontwikkeling is getoetst aan het relevante wettelijke en beleidsmatige kader. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Ja, de afstanden zijn voldoende. De nieuwbouw komt zelfs op een grotere afstand van het agrarisch bedrijf dan de bestaande woningen in de omgeving.
3. Het is niet helemaal duidelijk wat Reclamant 1 hiermee bedoeld. Het woningbouwprogramma voor 90 woningen komt onder andere voort uit de Woonvisie en de woningbouwprogrammering van de gemeente Ede. De behoeftevraag is gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt voldoende bouwrechten voor deze 90 woningen.
4. De bestemmingsplanprocedure voor deze bestemmingwijziging is op de gebruikelijke en wettelijke wijze doorlopen.

Conclusie

De gemeente ziet in deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.2 Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant 2 verwijst naar zijn inspraakreactie waarin hij heeft gevraagd of de bestaande houtwal, tussen het plangebied en de woningen aan de Hindelaan, behouden kon blijven. In de houtwal staan behalve een (klein) aantal berken, ook eiken, meidoorn en andere bomen/struiken. Het verdwijnen van een stukje gevarieerd landschap vindt Reclamant 2 een verlies en daarmee bezwaarlijk. Reclamant 2 vraagt om een aangepast voorstel, waarin rekening wordt gehouden met het behoud van de bestaande houtwal- met zijn diversiteit.

Reactie Gemeente

Naar aanleiding van een ingediende inspraakreactie door Reclamant 2 op het voorontwerp bestemmingsplan, is bij de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan goed gekeken naar de landschappelijke mogelijkheden om de noordkant van het plan in te vullen. De gewenste brede houtwal door Reclamant 2, met onderbegroeiing, is daarbij niet wenselijk geacht. Er zal namelijk ook rekening gehouden moeten worden met de toekomstige eigenaren/bewoners van de noordelijke woningen. Met name vanwege de situering van de kwadrantwoningen (seniorenwoningen) in het noord-oosten van het plangebied is het niet wenselijk om een hele dichte en hoge groenwal te realiseren. De landschappelijke invulling aan de noordzijde is daarmee gebaseerd op een belangenafweging tussen het belang van de toekomstige eigenaren/bewoners en de bestaande omgeving. Gelet op de grote afstand van het perceel van Reclamant 2 tot het plangebied (ruim 80 meter) en de overige aanwezige bomen nabij het speelveld ten noorden van het plangebied, is gekozen voor de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Daarbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de landschappelijke inpassing niet van doorslaggevende betekenis is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Daarom is dit deel van de landschappelijke inpassing niet opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Conclusie

De gemeente ziet in deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.3 Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

1. De enige uitrit van de wijk komt schuin tegenover het huis van Reclamant 3, waardoor het verkeer schuin op het huis komt afrijden. Dit zorgt voor overlast (licht- en geluidhinder). Het betreft niet alleen woonverkeer maar ook de bezoekers van de kerk en muziekvereniging zullen hieraan een grote bijdrage leveren;
2. Reclamant 3 vreest dat ze de vrijheid kwijt zal raken die zij nu heeft in de mooie, rustige en groene omgeving en dat de waarde van het huis en/of autobedrijf zal afnemen;
3. Reclamant 3 wil de garantie dat het garagebedrijf, dat naast het woonhuis staat, te allen tijde kan blijven zitten en dat zij geen bezwaren van de nog te bouwen nieuwbouwwijken zal hebben. Daarnaast zijn er ook beloftes gedaan inzake een eventuele uitbreiding van het bedrijf en Reclamant 3 gaat ervan uit dat de gemeente Ede zich hieraan houdt.

Reactie Gemeente

1. In eerdere ontwerpen lag de nieuwe weg recht tegenover de woning van Reclamant 3, wat meer nadelig was vanwege het recht inschijnen van koplampen van auto's die de nieuwe wijk zouden uitrijden. Gaandeweg het ontwerpproces is, mede na overleg met Reclamant 3, de nieuwe toegangsweg met circa 5 meter verplaatst in westelijke richting (naar de Westzoom toe). Daarmee is de toegangsweg van het deelgebied De Haverkamp in het verlengde komen te liggen van de bestaande inrit aan de Klomperweg 91, waarmee er aanzienlijk minder lichtuitstraling op de bestaande woningen aan de Klomperweg komt. Eventuele lichthinder betreft overigens alleen het autoverkeer dat zich naar het dorpscentrum van Lunteren begeeft (linksafslaand verkeer). Het andere deel slaat rechtsaf naar de Westzoom. Dit is een belangrijke rondweg ten westen van Lunteren en staat in directe verbinding met de snelweg A30. De gemeente meent dat er geen sprake is over onaanvaardbare hinder voor Reclamant 3.

2. De directe woonomgeving van Reclamant 3 zal door de voorgenomen nieuwbouw inderdaad gaan veranderen. De nieuwe functies (wonen, kerk en verenigingsgebouw) zijn naar aard en aantal echter wel goed passend aan deze rand van Lunteren. De dorpsuitbreiding op deze plaats van Lunteren is in de afgelopen jaren al in verschillende visies en documenten vormgegeven. De ruimtelijke ordening is een dynamisch vakgebied waarbij de omgeving voor noodzakelijke ontwikkelingen kan veranderen. Daarbij bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht op bijvoorbeeld weilanden. Bij een bestemmingsplan zal een afweging worden gemaakt en zal een nieuwe ontwikkeling moeten voldoen aan goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is de ontwikkeling uitvoerig beschreven en getoetst aan de daaraan gestelde eisen. Daarnaast is bij het plan zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.
3. De gemeente kan geen garanties geven of uitsluiten dat er ooit bezwaren worden ingediend. Wel is er op dit moment geen aanleiding om de (planologische) situatie ter plaatse van het perceel van Reclamant 3 aan de Klomperweg 91 en 91a te wijzigen. Dit houdt in dat Reclamant 3 binnen de geldende bestemming Bedrijf van het Bestemmingsplan Lunteren het bedrijf en de bedrijfswoning kan blijven gebruiken. In de Nota van Uitgangspunten voor de Westzoom is bovendien opgenomen dat bestaande bedrijven worden gerespecteerd. Uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van Reclamant 3 zullen afzonderlijk getoetst moeten worden aan het geldende beleid en regelgeving. Deze toetsing kan pas worden uitgevoerd nadat Reclamant 3 hiervoor een concreet verzoek heeft ingediend.

Conclusie

De gemeente ziet in deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.4 Reclamant 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant 4 exploiteert aan en nabij de Postweg 95 te Lunteren een volwaardig en toekomstgericht agrarisch bedrijf dat gespecialiseerd is in melkvee, rundvee en varkens. In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'agrarisch bedrijf groot'. Er is een milieuvergunning aanwezig voor 46 stuks melk- en kalfkoeien, 28 stuks jongvee, 33 stuks overig rundvee, 14 stuks paarden en 1740 stuks vleesvarkens. In het kader van de Natuurbeschermingswet heeft de provincie Gelderland een vergunning afgegeven.

1. Reclamant 4 vraagt of bij het opstellen van het bestemmingsplan voldoende is gekeken naar de woonkwaliteit van de nieuwe woningen van de Haverkamp en of er wel sprake is van goede ruimtelijke ordening. Op korte afstand van het agrarisch bedrijf worden 90 wooneenheden (gevoelige objecten) toegevoegd. De nieuwbouwwijk komt ten zuidoosten van het agrarisch bedrijf en met een noordwestelijke wind (een overheersende windrichting) worden stikstof, fijnstof, geur en geluid in de richting van de woonwijk gevoerd. Ten aanzien van geur heeft de gemeente de norm verhoogd (van 3 naar 8 oudourunits/m³ en een afstand van 100 naar 50 meter), waardoor al rekening wordt gehouden met een slechter woon- en leefklimaat in Haverkamp. Niet alleen is het vraag of binnen de huidige situatie voldaan kan worden aan de Wet Luchtkwaliteit en of er geluidhinder optreedt, maar ook of een uitbreiding van de intensieve tak om milieutechnische redenen en gezondheidsaspecten van omwonenden mogelijk blijft. Reclamant 4 heeft het plan om de intensieve tak van het agrarische bedrijf uit te breiden en de mogelijkheid open houden om de vaste mest buiten op te slaan en daar te laten drogen. Reclamant 4 vreest dat de aanleg van de woonwijk een negatieve invloed heeft op de toekomstige ontwikkeling van zijn bedrijf.
2. In de omgevingsverordening Gelderland wordt aangegeven dat het planlocatie in de 'grondwaterfluctuatietoneel' ligt, een zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast. Het is daarom van belang om hiermee bij de (her)inrichting van stedelijk gebied in de watertoets rekening te houden en zo nodig maatregelen te nemen. In de Watertoets bij het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de ligging in deze zone. Provincie en Waterschap hanteren als uitgangspunt dat nieuwbouw het beste buiten deze zone gepland moet worden en dat wanneer een woonwijk toch wordt aangelegd er met extra inrichtingsmaatregelen (ophogen, drainagesysteem) een voldoende grote ontwateringsdiepte moet worden bereikt. Dit zal extra kosten met zich meebrengen.

3. De ontwikkeling van een nieuwe woonwijk wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bij de eerste trede van deze ladder moet het bevoegd gezag beoordelen of de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Het gaat om onderbouwing van de toekomstige ruimtevraag van elke afzonderlijke nieuwe functie waarin elders in de regio nog niet is voorzien. In het bestemmingsplan is de actuele regionale behoefte onvoldoende aangetoond en wordt niet voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Reactie Gemeente

1. De gemeente heeft de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geraadpleegd. De grootste richtafstanden gelden voor geur (200/300 meter). De overige richtafstanden voor stof en geluid bedragen ten hoogste 50 meter. Aan de richtafstanden voor stof en geluid wordt ruimschoots voldaan. De nieuwbouw in het plangebied De Haverkamp komt immers op een afstand van meer dan 270 meter, gemeten vanuit de uiterste zuidoostpunt van het agrarische bouwvlak van Reclamant 4.

Doorgaans volgen uit specifieke regelgeving situatiespecifieke afstanden die prevaleren boven de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure. Het toetsingskader voor geurbelasting wordt bepaald door de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Een gemeente kan met een gemeentelijke verordening afwijken van de wettelijke geurnormen uit de Wgv om zodoende de functies in een gebied meer met elkaar in overeenstemming te brengen. De gemeenteraad van de gemeente Ede heeft dit gedaan door op 17 november 2011 de Geurverordening vast te stellen. Daarmee is de toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen het plangebied gesteld op 8 Ou/m³ en de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object op 50 meter. Het gaat hierbij om de zogenaamde voorgrondbelasting in de Wvg waaraan een vergunningaanvraag van een agrarisch bedrijf wordt getoetst. De gemeente beoogt hiermee recht te doen aan haar ambities voor de ontwikkelingsopgave van de Westzoom enerzijds, evenals het hinderniveau / de leefbaarheid anderzijds. Uit onderzoeken ten behoeve van deze Geurverordening is gebleken dat met het aanpassen van de geurnormen, en de vereiste afstanden, veehouderijen niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering na ontwikkeling van de onderzochte locaties, terwijl de leefbaarheid in het gebied is gewaarborgd.

Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit en de bijbehorende Activiteitenregeling milieubeheer voorschriften opgenomen voor agrarische activiteiten en voor geur van het houden van dieren. Vaste mest opslaan mag onder voorwaarden. Onder andere geldt daarvoor een afstand van 100 meter tot aan woningen binnen de bebouwde kom. Deze afstand is beschikbaar, zowel voor de huidige situatie als voor de nieuwe woningen. Mest drogen is een vorm van mestbewerking, waarvoor geen afstandseis of specifieke voorschriften in het Activiteitenbesluit gelden. Wel geldt de algemene zorgplicht ex. artikel 2.1 Activiteitenbesluit. Een en ander zal bij de vergunningverlening nader onderzocht moet worden. Bestaande woningen zullen echter eerder beperkend zijn dan de nieuwbouw in de Haverkamp, aangezien deze dicht bij het bedrijf aan de Postweg 95 liggen.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat voor geurhinder geldt dat de achtergrondbelasting de bepalende indicator is. De achtergrondbelasting is de gecumuleerde belasting van alle veehouderijen in de omgeving samen. Uit een berekening van deze belasting blijkt dat de waarde op het meest belaste punt van het plangebied ongeveer 10 Ou/m³ bedraagt. Met deze waarde is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Over de windrichting merkt de gemeente op dat zuidwest de meest voorkomende windrichting is; dit is de richting waarin de bestaande woningen staan. De nieuwbouw van de Haverkamp is geprojecteerd ten zuidoosten van het agrarische perceel aan de Postweg 95.

Op basis van het voorgaande moet worden vastgesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. Bij het raadplegen van de milieuvergunningen van de omliggende agrarische bedrijven bestaat er geen aanleiding om de richtafstanden niet als uitgangspunt te mogen nemen voor een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Concluderend stelt de gemeente dat enerzijds het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonwijk voldoende wordt gewaarborgd en anderzijds de nieuwbouw niet extra belemmerend zal werken voor (toekomstige) agrarische bedrijfsvoering van Reclamant 4 dan dat de woningen in de bestaande situatie al doen.

2. De gemeente houdt voor voorliggend plan rekening met de grondwaterfluctuatiezones uit de omgevingsverordening Gelderland en treft maatregelen. De provincie gaat in deze zones uit van een mogelijke stijging van 80 cm en geeft aan dat de stijging van plaats tot plaats kan verschillen. De gemeente Ede is in de waterparagraaf van het ontwerp-bestemmingsplan in gegaan op de ligging in de grondwaterfluctuatietone. Voor Haverkamp is berekend dat de grondwaterstand structureel kan stijgen met 15 à 20 cm. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is nu berekend op 11,8 m + NAP, maar kan in de toekomst dus stijgen tot 12,0 m + NAP. Het grondwater stijgt daarbij niet boven het huidige maaiveld uit. In de planontwikkeling wordt daarmee rekening gehouden door het plan gedeeltelijk op te hogen (t.b.v. droge kelders) en in het lage, westelijke deel het hemelwater af te voeren naar de greppel (i.p.v. af te voeren naar een wadi voor infiltratie in de bodem). Hiermee neemt de gemeente voldoende maatregelen bij de inrichting van het gebied, dat gelegen is in de grondwaterfluctuatietone.
3. De woningbehoefte in planlocatie de Haverkamp, als onderdeel van de Westzoom, is al geruime tijd voorzien en er blijkt actuele regionale behoefte te zijn naar deze woningtypen op deze specifieke locatie. De maatschappelijke functies voorzien in een lokale behoefte. De nieuwbouw van de kerk en het muziekgebouw voorziet in de wens om beide functies op een andere locatie in Lunteren te huisvesten. Bestaand vastgoed was daartoe niet toereikend.

Conclusie

In de plantoelichting zijn de paragrafen over Milieuzonering, Water en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangepast. De gemeente ziet in deze zienswijze verder geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.